Corso di formazione di 6 incontri

Delegato alle vendite e custode giudiziario: corso abilitante

per l'iscrizione negli Elenchi
dei Custodi giudiziari e Delegati alle vendite

Unimarconi
LA PRIMA UNIVERSITÀ DIGITALE ITALIANA

Euroconference
Centro Studi Forense

Corso di 6 incontri

DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO: CORSO ABILITANTE

per l'iscrizione negli Elenchi dei Custodi giudiziari e Delegati alle vendite

Corso conforme alle Linee Guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., pubblicate il 7 aprile 2023 dalla Scuola Superiore della Magistratura.

Il corso è erogato dall'Università degli Studi Guglielmo Marconi in convenzione con Euroconference.

DIRETTE WEB orario 14.00 - 19.00

28 settembre 2026 | 05 ottobre 2026 | 12 ottobre 2026 | 15 ottobre 2026 | 19 ottobre 2026

LABORATORIO IN PRESENZA orario 09.30 - 13.30

22 ottobre 2026 Roma c/o Università Unimarconi - via Paolo Emilio, 29

RELATORI

Andrea Valerio Cambi
Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Treviso

Ernestina De Medio
Avvocato - Esperta di procedure esecutive - Delegato in vendite immobiliari

Giovanni Piazza
Avvocato - Esperto di procedure esecutive - Delegato in vendite immobiliari

Fiorilde Ricioppo
Avvocato in Milano, professionista delegato e custode giudiziario

Gian Marco Sacchetto
Avvocato, Dottore di ricerca dell'Università di Verona e collaboratore della cattedra di Diritto processuale civile

CREDITI FORMATIVI

È stata inoltrata richiesta di accreditamento ai fini della formazione professionale continua degli iscritti all'Albo degli Avvocati.

MATERIALE DIDATTICO

Materiale didattico in formato PDF

TEST FINALE E ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE

L'attestato di partecipazione, valido ai fini dell'iscrizione agli Elenchi dei custodi giudiziari e delegati alle vendite, verrà rilasciato da Unimarconi previa frequenza di almeno 20 ore in diretta web e il superamento del test finale.

La prova è composta da cinquanta domande, sorteggiate nell'ambito di un numero complessivo di quattrocentocinquanta quesiti predisposti dai Consigli Nazionali degli Ordini professionali e sarà somministrata al termine del corso. Per superare la prova sarà necessario rispondere correttamente ad almeno trentacinque domande.

PRESENTAZIONE

Il corso di alta formazione, erogato ai sensi dell'art. 179-ter, disp. att. c.p.c., garantisce - come previsto dalle **linee guida** elaborate dalle Scuola Superiore della Magistratura - la specializzazione del professionista di cui il **giudice dell'esecuzione** si avvale come ausiliare nelle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato al debitore.

È rivolto a tutti i professionisti iscritti all'Albo degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dei Notai che intendono iscriversi nell'elenco dei **custodi giudiziari e delegati alle vendite** al fine di conseguire l'incarico di esperto che provvede alle operazioni di vendita.

Durante il corso, che fornirà le competenze indispensabili per accedere agli **elenchi dei delegati alle vendite e dei custodi giudiziari**, verranno analizzate le fasi della procedura e gli adempimenti dei professionisti delegati garantendo ai discenti l'acquisizione di tutte le conoscenze necessarie per gestire anche le problematiche più complesse che potranno riscontrare nella pratica professionale.

I docenti, con i quali è garantita l'interazione, forniranno risposte alle principali domande chiarendo così eventuali dubbi o incertezze.

Il titolo, rilasciato dopo aver sostenuto l'**esame finale**, è valevole ad ogni effetto di legge e può essere utilizzato ai fini dell'iscrizione negli elenchi dei custodi giudiziari e delegati alle vendite.

PROGRAMMA

I incontro

PRINCIPI GENERALI DEL PROCESSO DI ESECUZIONE

Espropriazione forzata

- Titolo esecutivo e il precetto e il principio "*nulla executio sine titulo*"
- Titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale e i requisiti di certezza, esigibilità e liquidità
- I principi generali che governano la sospensione e la caducazione dei titoli esecutivi
  - le vicende "esterne" (ad esempio, esito delle impugnazioni proposte contro la sentenza di condanna)
  - le vicende "interne" alla procedura esecutiva (sospensione per gravi motivi del titolo in sede di opposizione all'esecuzione)
  - l'individuazione dei soggetti legittimati, nella procedura esecutiva, in base al contenuto del titolo e alle regole in tema di successione soggettiva nello stesso dettate dall'art. 477 c.p.c.
- Gli atti prodromici alla procedura esecutiva
  - la notifica del titolo esecutivo
  - la notifica dell'atto di precetto e il suo contenuto
- I principi sottesi all'espropriazione forzata
  - la soddisfazione del creditore mediante la liquidazione in denaro dei beni del debitore
  - le fasi della procedura

Espropriazione forzata immobiliare

- La trascrizione dell'atto di pignoramento
- Il contenuto dell'atto di pignoramento e la corretta individuazione del bene e le conseguenze di un'erronea individuazione dei beni pignorati, i limiti entro i quali è ammessa una rettifica del pignoramento
- Il soggetto passivo dell'espropriazione immobiliare in caso di decesso del debitore anteriore al pignoramento, con specifico riguardo alla frequente situazione di soggetti chiamati all'eredità che non hanno ancora accettato la stessa
- La documentazione c.d. ipo-catastale
  - termini e modalità di deposito anche alla luce delle recenti modifiche introdotte in senso acceleratorio
  - nozione e certificazione notarile sostitutiva
  - problematiche peculiari (es. immobili abusivi o beni assoggettati ad usi civici) e possibilità/modalità di risoluzione delle stesse

Spazio di discussione dei temi trattati

II incontro

CUSTODIA DEI BENI PIGNORATI

Principi generali sulla custodia dei beni pignorati

- L'evoluzione della figura del custode dall'assetto anteriore alle riforme del 2005 a quello attuale, le buone prassi degli uffici giudiziari seguite da successivi interventi del Legislatore
- Ruolo, poteri e doveri del custode giudiziario
- Attività di conservazione del bene pignorato
- Gestione "dinamica" del bene pignorato (la riscossione dei canoni di locazione, la stipula di contratti temporanei di locazione) e la visita del bene pignorato
- Attività di gestione del bene pignorato
- Legittimazione processuale

- Attività del custode propulsiva e successiva alla pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato
  - la segnalazione al giudice dell'esecuzione di condotte ostruzionistiche o dannose del debitore che vive nel bene
  - la valutazione della sussistenza di titoli che consentono ai terzi la legittima detenzione del compendio
  - l'attuazione dell'ordine di liberazione, eventualmente anche dopo la pronuncia del decreto di trasferimento
- Criteri per la determinazione del compenso del custode

Ordine di liberazione: tratti salienti e novità
- Immobile adibito ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari
- Immobile non adibito ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari
- Immobile occupato da terzi *cum titulo*
- Immobile occupato da terzi *sine titulo*
- Il nuovo articolo 560 c.p.c.

III incontro

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Professionista delegato
- La delega alle operazioni di vendita: l'ampliamento dei compiti demandati ai professionisti delegati da ultimo con la riforma c.d. Cartabia di cui al D.lgs. n. 149 del 2022
- Le operazioni preliminari e l'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c.
- Le operazioni di stima e la collaborazione tra il CTU e il custode
- Verifiche necessarie ai fini della stabilità degli effetti della vendita
- Criticità nascenti dalla documentazione ipocatastale
- La descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di delega
- L'ordinanza di delega e il "programma della vendita" - aspetti critici della "vendita privata" (cenni)

La sessione prevede una parte di attività laboratoriale attraverso l'analisi di un caso pratico a cui poi seguirà discussione

FASE DELLA VENDITA

Operazioni di vendita
- L'udienza di autorizzazione alle operazioni di vendita
- L'avviso di vendita: pubblicità, notifiche e il fondo spese
- L'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva e il caso di estinzione della procedura esecutiva ex art. 631 bis c.p.c. per omessa esecuzione delle forme di pubblicità (Cassazione n. 8113/2022)"
- La vendita diretta introdotta dalla legge delega 26.11.2021 n. 206 e recepita negli artt. 568 bis e 569 bis del c.p.c.
- Gli effetti dell'apertura delle procedure concorsuali sull'esecuzione forzata in corso con particolare riferimento alla dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione forzata dopo l'aggiudicazione dell'immobile

Vendita telematica
- La vendita telematica (asincrona, sincrona, mista)
- L'offerta telematica
- L'esclusione di un offerente dalla vendita e legittimazione a proporre opposizione ex art. 617 c.p.c.: la pronuncia della Cassazione n. 23338/2022
- Il procedimento di vendita e i criteri di aggiudicazione
- L'interlocuzione tra delegato e giudice dell'esecuzione: l'art. 591 ter c.p.c.
- L'aggiudicazione del bene e l'art. 187 bis disp. att. c.p.c. , la decadenza dell'aggiudicatario e le conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita

Aggiudicazione del bene
- Il versamento del saldo prezzo
- Il termine per il versamento
- Modalità peculiari di versamento: il pagamento diretto al creditore fondiario e l'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario
- Il c.d. mutuo contestuale e adempimenti del professionista delegato
- Gli atti emanati dal delegato nella procedura di vendita e il ricorso ex art. 591 ter nel sistema attuale e nella riforma delineata dalla legge n. 206 del 2021
- L'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva e la rateizzazione del pagamento del prezzo

Assegnazione del bene al creditore e l'assegnazione a favore di un terzo

Spazio di discussione dei temi trattati

IV incontro

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

- Adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento
- Decreto di trasferimento: natura, forma e contenuto

Trascrizione e profili fiscali

- Registrazione del decreto di trasferimento
- I problemi della trascrizione delle domande giudiziali anteriori al pignoramento e dei provvedimenti cautelari sul bene
- Trattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili
- Istanze dell'aggiudicatario: agevolazioni prima casa, applicazione del criterio di determinazione della base imponibile mediante il c.d. prezzo valore
- Voltura catastale
- Regime pubblicitario del decreto di trasferimento: predisposizione della nota di trascrizione
- Il c.d. effetto purgativo del decreto di trasferimento: predisposizione delle annotazioni di cancellazione delle formalità
- Decreto di trasferimento come titolo esecutivo: l'ordine di liberazione

Spazio di discussione dei temi trattati

V incontro

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Distribuzione del ricavato della vendita

- I piano di riparto
  - i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi degli artt. 2740 e ss. c.c.
  - i criteri distintivi essenziali tra crediti prededucibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari
  - l'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento
- Formazione e approvazione del progetto di distribuzione
- Interferenze tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione del ricavato
- La distribuzione parziale: presupposti, condizioni, modalità
- Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita
- L'udienza di discussione e il riparto cartolare avanti il professionista delegato
- Le opposizioni distributive ed il rapporto con gli artt. 615 e 617 c.p.c.
- Il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati e il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte di altri soggetti
- Il reclamo contro la decisione del giudice dell'esecuzione anche a seguito della recente riforma di cui al D.Lgs. n. 149 del 2022

La sessione prevede una parte di attività laboratoriale attraverso l'analisi di un caso pratico a cui poi seguirà discussione

VI incontro

LABORATORIO IN PRESENZA

Il laboratorio ha l'obiettivo di fornire alcuni modelli operativi necessari per gestire le fasi dell'incarico quale Custode e Delegato

- Custode: ipotesi di liberazione anticipata dell'immobile e interventi urgenti di messa in sicurezza
- Delegato: predisposizione di un decreto di trasferimento, sua trascrizione nei registri immobiliari, gestione degli adempimenti fiscali ed elaborazione di un progetto di riparto

---

Il programma del corso, allineato alle nuove linee guida della Scuola Superiore della Magistratura, potrà subire modifiche di mero adattamento.
Il Corso è conforme a quanto stabilito dalla normativa e dalle linee guida della Scuola Superiore della Magistratura e pertanto Università degli Studi Guglielmo Marconi ed Euroconference non sono responsabili di eventuali dinieghi da parte dei Tribunali all'iscrizione o al mantenimento dell'iscrizione negli elenchi.

PREZZO DI LISTINO € 650 + IVA **iscriviti subito >**

Quota non cumulabile con sconto Privilege. L'evento non rientra in nessuna tipologia di abbonamento Euroconference Pass.

QUOTA ADVANCE BOOKING

per iscrizioni 10 giorni prima della data d'inizio evento valide solo per Professionisti

€ 520 + IVA